

mit System zu **mehr**

Immobilien- ertrag



- ✓ Baukostengarantie
- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

**Josef-Pock-Straße 1-3 |
8051 Graz**

Bauherrenmodell N°492

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes
Investment.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.785 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
|--------------|--------|-----------------------|---------|
| 2022 | 16.000 | 2022 | -6.060 |
| 2023 | 16.000 | 2023 | -7.290 |
| 2024 | 16.000 | 2024 | -7.810 |
| | 48.000 | | -21.160 |

48.000
Eigenaufwand vor Steuer

-10.580
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

37.420
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

72.785

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

482
pro Monat

5.788
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

284
pro Monat

3.409
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

60.301

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

2.628

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

120.785

- 31% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 60% Bankdarlehen

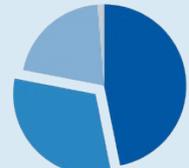


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2040

60.301

- 47% Eigenaufwand
- 31% Steuerrückfluss
- 21% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- **) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 72.785 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.05.2025, variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,25% p.a. ab 01.05.2025, 3,50% p.a. ab 01.05.2030 zzgl. Spesen und Gebühren.
- ****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2035. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| | Jahr | Netto-einnahmen | Zuschuss *) | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer **) | +/- Steuer ***) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ****) | gesamter Aufwand n. Steuer *****) |
|---|------|-----------------|-------------|-------------------------------|------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| | 2022 | | | | | -16.000 | | -16.000 | -16.000 |
| € | 2023 | | | | | -16.000 | 3.030 | -12.970 | -28.970 |
| | 2024 | | | | | -16.000 | 3.645 | -12.355 | -41.325 |
| | 2025 | 1.194 | 107 | 1.300 | -5.717 | -4.417 | 3.905 | -512 | -41.837 |
| | 2026 | 1.790 | 160 | 1.950 | -8.576 | -6.625 | 3.421 | -3.204 | -45.041 |
| | 2027 | 1.862 | 160 | 2.022 | -8.576 | -6.554 | 3.056 | -3.498 | -48.539 |
| | 2028 | 1.862 | 160 | 2.022 | -8.576 | -6.554 | 2.912 | -3.642 | -52.181 |
| | 2029 | 1.936 | 160 | 2.096 | -8.576 | -6.479 | 2.800 | -3.680 | -55.860 |
| | 2030 | 1.936 | 160 | 2.096 | -8.611 | -6.515 | 2.647 | -3.868 | -59.728 |
| | 2031 | 1.969 | 160 | 2.129 | -8.629 | -6.499 | 2.558 | -3.941 | -63.669 |
| € | 2032 | 1.969 | 160 | 2.129 | -8.629 | -6.499 | 2.426 | -4.073 | -67.743 |
| | 2033 | 2.049 | 160 | 2.209 | -8.629 | -6.419 | 2.289 | -4.131 | -71.873 |
| | 2034 | 2.049 | 160 | 2.209 | -8.629 | -6.419 | 2.106 | -4.313 | -76.186 |
| | 2035 | 2.132 | 53 | 2.185 | -2.872 | -687 | 1.959 | 1.272 | -74.914 |
| | 2036 | 2.097 | | 2.097 | | 2.097 | 1.795 | 3.891 | -71.023 |
| | 2037 | 2.183 | | 2.183 | | 2.183 | 1.802 | 3.984 | -67.038 |
| | 2038 | 2.183 | | 2.183 | | 2.183 | 1.114 | 3.296 | -63.742 |
| | 2039 | 2.272 | | 2.272 | | 2.272 | -201 | 2.070 | -61.672 |
| | 2040 | 2.506 | | 2.506 | | 2.506 | -1.136 | 1.371 | -60.301 |
| | 2041 | 2.628 | | 2.628 | | 2.628 | -1.253 | 1.374 | -58.927 |

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 160 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

***) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

****) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

*****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 2022 | | | | -6.060 | | -6.060 | -6.060 |
| 2023 | | | | -7.290 | | -7.290 | -13.350 |
| 2024 | | | | -7.810 | | -7.810 | -21.160 |
| 2025 | 1.473 | -280 | 1.194 | -6.450 | -1.585 | -6.842 | -28.002 |
| 2026 | 2.210 | -420 | 1.790 | -5.700 | -2.203 | -6.112 | -34.114 |
| 2027 | 2.292 | -430 | 1.862 | -5.700 | -1.986 | -5.824 | -39.938 |
| 2028 | 2.292 | -430 | 1.862 | -5.700 | -1.762 | -5.600 | -45.537 |
| 2029 | 2.378 | -441 | 1.936 | -5.700 | -1.530 | -5.294 | -50.831 |
| 2030 | 2.378 | -441 | 1.936 | -5.700 | -1.353 | -5.116 | -55.947 |
| 2031 | 2.466 | -497 | 1.969 | -5.700 | -1.122 | -4.852 | -60.799 |
| 2032 | 2.466 | -497 | 1.969 | -5.700 | -847 | -4.578 | -65.377 |
| 2033 | 2.558 | -509 | 2.049 | -5.700 | -562 | -4.213 | -69.590 |
| 2034 | 2.558 | -509 | 2.049 | -5.700 | -267 | -3.918 | -73.508 |
| 2035 | 2.653 | -521 | 2.132 | -5.700 | -21 | -3.590 | -77.097 |
| 2036 | 2.653 | -556 | 2.097 | -5.700 | | -3.603 | -80.701 |
| 2037 | 2.752 | -569 | 2.183 | -4.410 | | -2.227 | -82.928 |
| 2038 | 2.752 | -569 | 2.183 | -1.780 | | 403 | -82.525 |
| 2039 | 2.854 | -583 | 2.272 | | | 2.272 | -80.254 |
| 2040 | 3.124 | -618 | 2.506 | | | 2.506 | -77.747 |
| 2041 | 3.324 | -697 | 2.628 | | | 2.628 | -75.120 |

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 2.210 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,00% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,00% p.a. ab dem Jahr 2041). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.05.2025 berechnet.

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

| AfA | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. | AfA | 1/15 | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|-----|--------|--------------------|-----|------|--------------------|
| | | Nettoeinnahmen | | | Nettoeinnahmen |
| | | 29.482 | | | 29.482 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -4.766 | | | 22.929 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 24.716 | | | 52.411 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 27.695

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 2022 | | | | |
| 2023 | | | | |
| 2024 | | | | |
| 2025 | 4.132 | 1.585 | 5.717 | 68.653 |
| 2026 | 6.373 | 2.203 | 8.576 | 62.280 |
| 2027 | 6.590 | 1.986 | 8.576 | 55.690 |
| 2028 | 6.814 | 1.762 | 8.576 | 48.876 |
| 2029 | 7.046 | 1.530 | 8.576 | 41.830 |
| 2030 | 7.258 | 1.353 | 8.611 | 34.572 |
| 2031 | 7.507 | 1.122 | 8.629 | 27.065 |
| 2032 | 7.782 | 847 | 8.629 | 19.283 |
| 2033 | 8.067 | 562 | 8.629 | 11.217 |
| 2034 | 8.362 | 267 | 8.629 | 2.855 |
| 2035 | 2.850 | 21 | 2.872 | |
| 2036 | | | | |
| 2037 | | | | |
| 2038 | | | | |
| 2039 | | | | |
| 2040 | | | | |

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2022 | | | | -4.770 | | -4.770 | -4.770 |
| 2023 | | | | -3.360 | | -3.360 | -8.130 |
| 2024 | | | | -2.110 | | -2.110 | -10.240 |
| 2025 | 1.647 | -280 | 1.367 | -2.030 | -1.585 | -2.248 | -12.488 |
| 2026 | 2.470 | -420 | 2.050 | -1.280 | -2.203 | -1.432 | -13.921 |
| 2027 | 2.519 | -430 | 2.089 | -1.280 | -1.986 | -1.177 | -15.097 |
| 2028 | 2.570 | -430 | 2.140 | -1.280 | -1.762 | -902 | -15.999 |
| 2029 | 2.621 | -441 | 2.180 | -1.280 | -1.530 | -630 | -16.629 |
| 2030 | 2.674 | -441 | 2.232 | -1.280 | -1.353 | -400 | -17.030 |
| 2031 | 2.727 | -497 | 2.230 | -1.280 | -1.122 | -171 | -17.201 |
| 2032 | 2.782 | -497 | 2.285 | -1.280 | -847 | 158 | -17.043 |
| 2033 | 2.837 | -509 | 2.328 | -1.280 | -562 | 486 | -16.557 |
| 2034 | 2.894 | -509 | 2.385 | -1.280 | -267 | 838 | -15.718 |
| 2035 | 2.952 | -521 | 2.431 | -1.280 | -21 | 1.129 | -14.589 |
| 2036 | 3.011 | -556 | 2.454 | -1.280 | | 1.174 | -13.415 |
| 2037 | 3.071 | -569 | 2.502 | -1.280 | | 1.222 | -12.193 |
| 2038 | 3.133 | -569 | 2.563 | -1.280 | | 1.283 | -10.910 |
| 2039 | 3.195 | -583 | 2.613 | -1.280 | | 1.333 | -9.577 |
| 2040 | 3.259 | -618 | 2.641 | -1.280 | | 1.361 | -8.216 |
| 2041 | 3.324 | -697 | 2.628 | -1.280 | | 1.348 | -6.868 |
| 2042 | 3.391 | -705 | 2.685 | -1.280 | | 1.405 | -5.462 |
| 2043 | 3.459 | -714 | 2.744 | -1.280 | | 1.464 | -3.998 |
| 2044 | 3.528 | -723 | 2.805 | -1.280 | | 1.525 | -2.473 |
| 2045 | 3.598 | -732 | 2.866 | -1.280 | | 1.586 | -887 |
| 2046 | 3.670 | -742 | 2.929 | -1.280 | | 1.649 | 761 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 2.470 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2027.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

IFA | Institut für
Anlageberatung

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.